

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan "Rohrbach -
Am Holbeinring"
hier: Verlängerung Veränderungssperre**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	03.05.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	26.05.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

1. *Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt gemäß Paragraph 17 Absatz 1 Baugesetzbuch eine Verlängerung der am 22. Juli 2009 öffentlich bekannt gemachten und seit 23. Juli 2009 wirksamen Satzung über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“ um ein Jahr.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Lageplan Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“ und der Veränderungssperre
A 02	Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre im Gebiet des Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes/der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 5 SL 6	+	<p>Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen.</p> <p>Begründung: Die Entwicklung von Wohnbauland erfolgt auf einem zukünftig nicht mehr notwendigen Armeegelände in integrierter Lage. Auf dem Gelände östlich der Fabrikstraße wird eine bestehende großflächige Einzelhandelsnutzung durch Wohnbebauung ersetzt. Mit den Bauvorhaben soll eine städtebauliche Aufwertung erreicht werden.</p> <p>Ziel/e:</p>
WO 1 WO 2	+	<p>Wohnraum für alle, mehr preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Wohnungsmarkt.</p> <p>Begründung: Durch die Konversion der früher für die Unterbringung von Angehörigen der US-Army genutzten Liegenschaft und der durch großflächigen Einzelhandel genutzten Fläche zu Wohnen entsteht in günstiger Lage durch die Umsetzung des Baulandmanagements auch neuer preisgünstiger Wohnraum.</p> <p>Ziel/e:</p>
MO 7 MO 6	+	<p>„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern. Mehr Mobilität ohne den motorisierten Verkehr</p> <p>Begründung: Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen befinden sich in integrierter Lage im Stadtteil Rohrbach inmitten eines Gebiets mit sehr guter infrastruktureller Ausstattung und ÖV-Erschließung.</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

II. Begründung:

Am 02.07.2009 hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“ und eine Veränderungssperre beschlossen.

1. Begründung für Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre

Das Areal Sickingenstraße / Holbeinring und das derzeit von REWE belegte Areal Am Rohrbach / Fabrikstraße liegt im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans Sickingenstraße aus dem Jahr 1969. Für eine Fläche im Innenbereich der am Holbeinring vorhandenen Gebäude besteht Planungsrecht für einen 8 geschossigen Wohnungsneubau. Eine Umsetzung dieser alten Planung ist städtebaulich nicht erwünscht.

2. Verfahrensstand und Rechtslage

Am 22.07.2009 wurde die Satzung über die Veränderungssperre bekannt gemacht und ist am 23.07.2009 in Kraft getreten. Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.

Für das Gebiet des zukünftigen Bebauungsplans muss wegen Fristablauf die Veränderungssperre verlängert werden. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen sind damit nicht zulässig. Mit diesem Sicherungsinstrument sollen kurzfristige städtebauliche Fehlentwicklungen ausgeschlossen und der notwendige zeitliche Rahmen zur Durchführung der einzelnen Planungsschritte gesichert werden.

3. Sachstand

Die ehemaligen von der US-Army genutzten Liegenschaften am Holbeinring wurden am 31.08.2009 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übertragen. Die auf dem Grundstück Flurstück Nr. 21209 vorhandenen 8 Gebäude (192 Wohnungen) stehen leer.

Die insgesamt 6 Grundstücke westlich der Brechtelstraße befinden sich in Privateigentum und werden vorwiegend gewerblich genutzt. Eines dieser Grundstücke ist im Eigentum der Stadtwerke Heidelberg, dort befindet sich eine größere Transformatorenstation die nicht verlegt werden kann. Ein weiteres Grundstück wird durch die Firma REWE für einen Einzelhandelsmarkt genutzt, dieser soll in das Nahversorgungszentrum Rohrbach verlagert werden. Der Bebauungsplan „Rohrbach, Nahversorgungszentrum“ ist inzwischen wirksam.

Mit dem Grundstückseigentümer des mit dem REWE – Marktes bebauten Grundstücks Flurstück Nr. 21278 wurde am 05.05.2008 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, wonach für die Erstellung von Bebauungskonzepten für dieses Grundstück eine Mehrfachbeauftragung verschiedener Architekturbüros erfolgen soll. Die Stadt hat sich im Vertrag zur Kostentragung verpflichtet. Die entsprechenden Haushaltsmittel sind für 2011/2012 eingeplant.

Beabsichtigt ist die parallele Beauftragung von 4 Architekturbüros mit der Erarbeitung eines Bebauungskonzeptes für die Neubebauung auf dem Grundstück Brechtelstraße 25.

Erwartet werden innovative Vorschläge für den Entwurf einer kleinen Wohnsiedlung und von Gebäudetypologien, die den heutigen Wohnbedürfnissen und den energetischen Ansprüchen an eine Wohnbebauung gerecht werden. Für die Wohnsiedlung Brechtelstraße 25 soll das geplante Maß der baulichen Nutzung eine GRZ 0,4 und 3 Vollgeschosse nicht überschreiten.

Außerdem sollen sich die zu beauftragenden Planungsbüros mit der städtebaulichen Situation im Umfeld des Baugrundstücks auseinandersetzen und ein Blockkonzept für das Quartier Römerstraße, Am Rohrbach, Fabrikstraße und Sickingenstraße aufzeigen.

4. Zeitkette

Die Mehrfachbeauftragung soll im Juni 2011 erfolgen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist für den September 2011 vorgesehen. Mit den Grundstückseigentümern ist ein Planungskostenübernahmevertrag für die weiteren mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden Kosten zu verhandeln.

Die Herbeiführung eines Offenlagebeschlusses ist für das II. Quartal 2012 angestrebt. Gemäß Paragraph 17 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern.

gezeichnet

Bernd Stadel